

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Innen- und Rechtsausschuss  
Frau Barbara Ostmeier  
Vorsitzende  
Landeshaus  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 19/1854

Ansprechpartner  
Christoph Kostka  
Tel. 040/520 11-225  
E-Mail: kostka@vnw.de

21. Dezember 2018

### Stellungnahme:

- **Schleswig-Holsteinischer Landespreis für Baukultur und Innovation im Wohnungs- und Städtebau (Drs. 19/987)**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandshalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,60 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und den Bestandserhalt. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW ist Unterzeichner u.a. des *Klimapakts*, der *Offensive für bezahlbares Wohnen*, *zahlreicher regionaler Wohnbündnisse*, des *Flüchtlingspaktes*, der *Breitbandstrategie SH*.

### Vorbemerkung

Einem Vorschlag der Architekten- und Ingenieurkammer SH folgend, hat die Politik die Idee eines *Landespreises für Baukultur und Innovation im Wohnungs- und Städtebau* aufgegriffen. Unabhängig davon, dass es bereits Preise für die angesprochenen Themen gibt, ist offen, ob und inwieweit ein Landespreis die Entwicklung der Baukultur im Wohnungs- und Städtebau fördert.

Auch mit einem Landespreis ausgezeichnete Projekte verdienen ganz sicher Anerkennung. Als „Leuchttürme“ können sie Ideen und Anregungen für andere liefern. Allerdings dürfen „Leuchttürme“ nicht zum Standard erhoben werden (nach dem Motto: was hier geht, muss doch auch an anderer Stelle so umsetzbar sein). Gute wie auch in Wettbewerben prämierte Beispiele bieten Orientierung. Sie können aber nicht zwingend auf andere Projekte und damit in die Fläche übertragen werden. Jedes Projekt hat seine Bedingungen, jeder Standort seine Besonderheiten und Herausforderungen – und damit auch seine individuellen Gestehungs- und Erhaltungskosten.

Es liegt vor allem in der Bauherren-Verantwortung (egal ob genossenschaftlicher, kommunaler, privater oder sonstiger Akteur), ein zum Standort wie zur Nachfrage/Zielgruppe langfristig passendes Wohnraumangebot zu schaffen, dauerhaft zu bewirtschaften und zu erhalten. Die städtebauliche wie die technische Qualität ist mitbestimmend für die Akzeptanz, die langfristige Vermietbarkeit und damit für den wirtschaftlichen Erfolg. VNW-Mitglieder müssen davon nicht erst überzeugt werden.

## **Deutschland ist ein Mieterland Wohnraumvermietung als Daueraufgabe Vermietbarkeit setzt Qualität und Bezahlbarkeit voraus**

Deutlich mehr als die Hälfte der Menschen hierzulande wohnt zur Miete – in dauerhaft gepflegten Quartieren und Gebäuden, häufig durch den Vermieter auch sozial begleitet und durch das Mietrecht gut geschützt. Widerkehrende Befragungen der Mieterschaft bescheinigen eine insgesamt hohe Zufriedenheit mit der Wohn- und Wohnumfeldqualität, der Servicequalität und dem Preis-Leistungsverhältnis. Angesichts wachsender Mobilitätsanforderungen schätzen die Menschen auch die im Vergleich zum Eigentum wesentlich höhere Flexibilität, die das Wohnen zur Miete mit sich bringt.

Der im EU-Vergleich hohe Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsgesamtbestand ist nicht zuletzt das Ergebnis der immensen Anstrengungen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg. In dieser Zeit (oft auch davor) gründet die Geschichte zahlreicher Wohnungsbaugenossenschaften/-gesellschaften und damit der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft insgesamt.

Selbstauftrag der Wohnungswirtschaft war und ist es, gute/bezahlbare Wohnqualität für *viele* zu schaffen und durch professionelle Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Das Angebot richtet sich an Menschen, die aus eigenen Kräften nicht die Möglichkeiten hatten bzw. haben in Wohneigentum zu investieren - oder die sich aus anderen Gründen dagegen entscheiden. In den bald 120 Jahren, über die der VNW seine Mitgliedsunternehmen nun schon begleitet und in denen sich Ansprüche/Anforderungen an das Wohnen deutlich entwickelt haben, ist das gut gelungen.

Als Bestandshalter stehen die VNW-Mitgliedsunternehmen vor der Daueraufgabe, ihren Wohnungsbestand immer wieder neu zu vermieten (bei einer durchschnittlichen Fluktuation von rund 10% müssen jedes Jahr zigtausend Mietverträge neu geschlossen werden). Bei einer Nutzungsdauer von 60/80 Jahren (mit immer wieder zwischen An-/Entspannung wechselnden Wohnungsmarktlagen) sind Qualität und Bezahlbarkeit des Angebots entscheidend, um als Wohnungsmarktakteur langfristig bestehen zu können.

Die Wohnungswirtschaft hat also ein vitales Interesse, in bezahlbare/leistbare Wohnqualität zu investieren.

### **Schleswig-Holsteinischer Landespreis für Baukultur und Innovation im Wohnungs- und Städtebau**

Mit dem *Landespreis für Baukultur und Innovation im Wohnungs- und Städtebau* sollen „herausragende Wohnraum- und Quartierskonzepte für unterschiedliche gesellschaftliche Zielgruppen mit leistbaren Mieten sowie die vorbildliche Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte wie auch regionaler Besonderheiten und die Baukultur insgesamt“ gewürdigt werden.

Wohnqualität zu leistbaren Mieten ist machbar, wenn die auf Planung, Genehmigung und Bau einflussnehmenden Akteure lösungsorientiert zusammenarbeiten. Dafür gibt es im Land gute Beispiele.

Und auch in Zukunft muss und wird es gute Lösungen geben. Denn gegenwärtig fehlt es in Teilen an einem nachfragegerechten Angebot (dort, wo es besonders viele Menschen hinzieht). Die Wohnungswirtschaft im VNW reagiert darauf seit einigen Jahren mit einer teils massiven Ausweitung der Neubauprogramme und investiert aus den bereits genannten Gründen in nachhaltige Qualität. Die Wohnungswirtschaft baut – wenn man sie lässt.

Notwendige Folge des notwendigen Neubaus ist die damit einhergehende Veränderung des Stadt-/Ortsbildes. In der öffentlichen Diskussion und durch besorgte Bürger wird aber primär die Angst vor Veränderungen thematisiert (u.a. not in my backyard und Pauschalkritik an „Klötzchen-Architektur“).

Die Chancen einer Weiterentwicklung werden dagegen kaum hervorgehoben. Hier hätte der Landespreis eine wichtige Aufgabe. Denn gute Beispiele (ggf. zzgl. Hinweis auf gute, im Wettbewerb aber nicht prämierte Projekte) belegen, dass Quartierserneuerungen bzw. Neubauten Beiträge zur Aufwertung des Stadt-/Ortsbildes leisten können.

Der Landespreis könnte auch etwas bewirken, wenn es gelänge, mehr Verantwortungsträger u.a. im kommunalen Bereich für den Wohnungsbau auch abseits von Einfamilienhäusern zu sensibilisieren. Denn um die Nachfrage nach bezahlbarem, langfristig bedarfsgerechtem Wohnraum absehbar befriedigen zu können, muss der Akzent deutlich stärker auf dem Bau von Mehrfamilienhäusern liegen. Das auch, weil die demografische Entwicklung mit erheblichen Veränderungen u.a. der Altersstruktur der Bevölkerung nicht abgeschafft ist, was die Nachfragebasis für klassische Eigenheimkonzepten tendenziell weiter schrumpfen lässt.

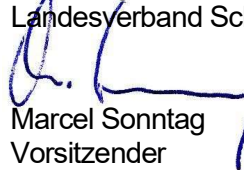
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner  
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen  
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag  
Vorsitzender